

Preparándonos para la

notificación de la oferta de compra

Proyecto Metrocable Picacho

La información compilada en esta cartilla te permitirá obtener las claridades frente al segundo momento del proceso de gestión predial: **LA NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE COMPRA.**

Te invitamos a leer detenidamente esta información que será de gran utilidad para avanzar en el proceso, en caso de que surjan dudas e inquietudes, no dudes en contactar al profesional social y jurídico del proyecto, quienes te orientarán y brindarán la información oficial sobre tu caso en particular.



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

NOTIFICACIÓN OFERTA DE COMPRA Y GESTIÓN PREDIAL

1. ¿Qué insumos se requieren para la elaboración de la oferta de compra?

- Censo inicial - verificación de censo.
- Estudio de títulos o informe jurídico de tenencia.
- Documentos de soporte (documentos de identificación, servicios públicos, impuesto predial, GT- certificación de áreas, contratos de arrendamiento, soportes contables de actividades económicas, entre otros).
- Informe de avalúo comercial corporativo.
- Inventario de mejoras vegetales (si aplica).
- Cálculo de indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante.
- Otros que se estimen pertinentes según cada caso.

2. ¿Qué es una oferta de compra?

Es el documento a través del cual se comunica el valor a pagar por el inmueble y/o mejora constructiva, de acuerdo a los insumos anteriores que permiten determinar el **valor a indemnizar por daño emergente y lucro cesante**.

3. ¿Cuánto tiempo tengo para aceptar la oferta de compra?

Una vez notificada la oferta de compra se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de **15 días hábiles para aceptar o rechazar la oferta**.

4. ¿Qué pasa luego de aceptar la oferta de compra?

Si la oferta es aceptada deberá suscribirse la escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa para inmuebles dentro de los 10 días hábiles siguientes, e inscribirse ante la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Para mejoratorios debe suscribirse documento de contrato de compraventa de mejoras, también dentro de los 10 días hábiles siguientes.



5. ¿Qué pasa si no acepto la oferta de compra?

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación y se deberá proceder a iniciar el proceso de expropiación cuando:

- Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- No suscriban la escritura o promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados.

FORMA DE PAGO

Por enajenación voluntaria se pagará el valor correspondiente al avalúo comercial corporativo.

De no llegar a un acuerdo entre las partes, se realizará el pago indemnizatorio sobre el valor del avalúo catastral.



INDEMNIZACIONES APLICABLES

Normatividad: Decreto 1091 de 2017; Decreto de indemnizaciones y Resolución 898 modificada por la 1044 de 2014.

Propietarios	Poseedores	Arrendatarios
Notariado y Registro (Venta en proceso de adquisición)	Trámites Legales (Reconocimiento notaria + trámites vivienda reposición)	N/A
Traslado	Traslado	Traslado
Traslado especial (Acreditado)	Traslado especial (Acreditado)	Traslado especial (Acreditado)
Desconexión de Servicios Públicos (Suscriptores)	Desconexión de Servicios Públicos	Desconexión de Servicios Públicos
Arrendamiento temporal	Arrendamiento temporal	Arrendamiento temporal
Impuesto Predial	N/A (decreto 1091 de 2017)	
Escolarización	Escolarización	Escolarización

Rentistas	Comerciantes formales	Comerciantes informales
Pérdida utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición (Lucro cesante 6 meses)	6 meses sin tope por utilidad neta declarada	6 meses con tope de 22 SMLMV por ingresos netos mensuales.
Perjuicios derivados de la terminación de contratos (Fuerza mayor)	N/A	N/A
Gastos de publicidad	Gastos de publicidad	Gastos de publicidad
	Traslado de enseres + Traslado especial (Acreditado)	Traslado de enseres + Traslado especial (Acreditado)

Una persona puede pertenecer a varios grupos poblacionales
(rentista, poseedor ó propietario)



INDEMNIZACIONES POR ARRENDAMIENTO TEMPORAL

Aprobada por Comité de Compensaciones del 6 de diciembre de 2017

Pago excedente de canon de arrendamiento para arrendatarios

- Esta indemnización se realizará por el total de la diferencia del sobre costo del nuevo canon de arrendamiento del inmueble al que se trasladará el arrendatario.
- El tope será de cánones correspondientes al valor de \$600.000 (seiscientos mil pesos MLV) aplicables por 3 (tres) meses.
- Se tendrá como base para el canon de arrendamiento que fue reportado durante el censo y la diferencia del nuevo contrato de arrendamiento.



Entrega física del inmueble

Una vez aceptada la oferta de compra se podrá suscribir acta de entrega material del inmueble o mejora dentro del proceso de enajenación voluntaria.

También se podrá requerir la entrega anticipada por orden judicial en un término perentorio e improrrogable de 10 días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante (en los casos de expropiación judicial).



Vivienda nueva



Vivienda usada



Arrendamiento temporal

Modalidades de la ejecución del plan de reasentamiento según las condiciones y las necesidades específicas de los hogares



Arrendamiento temporal

Con el fin de realizar las gestiones tendientes a la entrega del inmueble objeto de adquisición y lograr un reasentamiento integral con la consecución de la vivienda de reposición.

Se realizarán las siguientes actividades:

- Para los hogares que no son objetos de subsidio, se aplicará la indemnización de arriendo temporal por 6 meses (poseedores y propietarios).
- Para los hogares cuyo avalúo es inferior a los 70SMLV, y además su opción de compra es de vivienda nueva dentro de la oferta institucional, se aplicará la indemnización de arriendo temporal por 24 meses, previo cumplimiento de requisitos del Decreto 2339 de 2013 o hasta la solución ocupacional.
- Para los hogares cuyo avalúo es inferior a los 70SMLV y además su opción de compra es de vivienda usada, se aplicará la indemnización de arriendo temporal por 8 meses previo cumplimiento de requisitos del Decreto 2339 de 2013.
- El valor del subsidio de arrendamiento temporal no excederá los \$600.000

Adquisición de vivienda nueva o usada cuyo avalúo notificado en la oferta de compra sea inferior a los (70 SMLV):



Para los propietarios, poseedores y rentistas que residen en el sector de intervención de la obra y cuyo pago por el avalúo no haya superado los 70 SMLV, se realizará un ajuste con subsidio de vivienda hasta completar los 70 SMLV; previo cumplimiento de requisitos del Decreto 2339 de 2013.





Si el valor de la vivienda de reposición que se desea adquirir por parte del beneficiario del subsidio supera el valor de los 70SMLV sin exceder los 135 SMLMV el hogar podrá ajustar el valor del inmueble de reposición con recursos propios y sin dejar ninguna limitación sobre el dominio del inmueble.

Subsidios de vivienda

ARTÍCULO 28 - DECRETO 2339 DE 2013

REQUISITOS ESPECIALES PARA LA POBLACIÓN REASENTADA EN RAZÓN DE OBRAS DE INTERÉS GENERAL.

Podrán acceder al Subsidio Municipal de Vivienda (SMV), los grupos familiares que cumplan los requisitos generales consagrados en el artículo 15 y no se encuentren incurso en los impedimentos que señala el artículo 16 del presente decreto y reúnan las siguientes condiciones:

- Estar afectado por una obra de interés general, en razón de la cual, su vivienda deba ser intervenida con un proyecto de utilidad pública y, estar censado y registrado por las autoridades competentes.
- Acreditar residencia en el sector específico donde se desarrollará la obra y la calidad de la tenencia sobre el inmueble en el que residía.
- Transferir el dominio y/o realizar la entrega material a paz y salvo del inmueble afectado, a favor del Municipio de Medellín, del administrador del subsidio o de la entidad pública que resulte competente, para lo cual se deberá aportar su valor como cierre financiero de la vivienda en reposición.



PARÁGRAFO:

No procederá el Subsidio Municipal de Vivienda (SMV), cuando la vivienda intervenida por la obra tenga un valor superior a los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes y ésta haya sido reconocida por el ente ejecutor de la obra.



Requisitos para acceder al subsidio de vivienda

Se postularán aquellos hogares que cumplan con los requisitos consagrados en el artículo 15 y 28 del decreto municipal 2339 de 2013 y que no estén incursos en los impedimento del artículo 16 de la misma norma.

ARTÍCULO 15.

REQUISITOS PARA LA POSTULACIÓN AL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA (SMV).

La postulación al Subsidio Municipal de Vivienda (SMV), requerirá la acreditación de los siguientes requisitos:

1

Conformación de un grupo familiar de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, en cuyo caso el Jefe deberá ser mayor de edad.

2

El grupo familiar deberá acreditar ingresos familiares iguales o inferiores a dos (2) SMLMV.

3

El jefe de hogar, deberá acreditar residencia en el municipio de Medellín por un período no inferior a seis (6) años.



PARÁGRAFO 1:

El grupo familiar residente en Medellín, podrá adquirir la vivienda en cualquier municipio del departamento de Antioquia, siempre que cumpla con las condiciones de habitabilidad y con los requisitos jurídicos y socioeconómicos de adquisición.





PARÁGRAFO 2:

Los grupos familiares deberán cumplir y acreditar los requisitos para acceder al subsidio al momento de la postulación, con fundamento en los cuales se asignará el subsidio. Si alguno de los requisitos no se encuentran acreditados al momento de la asignación, la postulación será objeto de rechazo.

ACOMPAÑAMIENTO INSTITUCIONAL EN LA CONSECUCCIÓN DE VIVIENDA DE REPOSICIÓN CON O SIN SUBSIDIO DE VIVIENDA

La consecución de la vivienda de reposición es una labor de corresponsabilidad, en aras de acompañar el proceso desde la gestión social, el ISVIMED ofrecerá como alternativa la oferta inmobiliaria gestionada desde la institucionalidad, de acuerdo a los sectores de interés que fueron previamente identificados en la realización y verificación del censo.



Se realizará una asesoría que permita al hogar cuyo inmueble será adquirido por la obra pública, identificar claramente los procesos que conlleva la adquisición de su inmueble y los tiempos de pago, saneamiento y entrega del mismo que son requeridos por la entidad adquiriente; antes de pactar una compraventa de su inmueble de reposición.

Así mismo se realizará un estudio de la documentación de los inmuebles de reposición, obteniendo así un reasentamiento integral desde el acompañamiento social, técnico y jurídico.





Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos
ISVIMED

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Sede Principal Isvimed

📍 Calle 47D N° 75 - 240 / Código Postal 050034

☎ (574) 430 4310 / Medellín · Colombia

www.isvimed.gov.co

